

Landgericht Frankfurt a.M.

BESCHLUSS

§§ 18 Abs. 4, 28 WEG

- 1. Im neuen WEG-Recht ist der Einsichtnahmeanspruch der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen mit § 18 Abs. 4 WEG abschließend geregelt. Soweit die Klägerin diesen Einsichtnahmeanspruch geltend macht, richtet sich der Anspruch gegen den Verband.**
- 2. Hat der aktuelle Verwalter nicht die zur Einsicht begehrten Unterlagen von der Vorverwalterin bekommen, ist ein Herausgabeanspruch der Unterlagen gegen den alten Verwalter geltend zu machen. Dieser Anspruch steht nur dem Verband zu.**
- 3. Ein Anspruch auf den Rechenschaftsanspruch aus dem Verwaltervertrag besteht zwar auch nach der Streichung von § 28 Abs. 4 WEG aF fort (vgl. nur LG Dortmund, 1 S 172/21). Gläubiger dieses Anspruchs ist aber nicht der einzelne Wohnungseigentümer, sondern der Verband der Wohnungseigentümer.**
- 4. Verweigern die übrigen Miteigentümer ihre Mitwirkung, muss ein Beschluss der Gemeinschaft herbeiführt und im Falle der Ablehnung ggf. im Wege der Beschlussersetzungsklage gegen den Verband vorgegangen werden.**

LG Frankfurt/Main; Beschluss vom 21.10.2022; Az.: 2-13 S 59/22

Tenor:

Die Berufung der Berufungsklägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Wetzlar vom 31.05.2022 wird durch einstimmigen Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen.

Die Berufungsklägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf bis zu 1.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Klägerin ist Wohnungseigentümerin, die Beklagte war bis 31.12.2020 Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft. Mit der Klage begehrte die Klägerin Einsicht in Kontoauszüge für die Jahre 2018-2020. Das Amtsgericht hat die Klage mangels Aktivlegitimation der Klägerin abgewiesen, hiergegen richtet sich ihre Berufung, mit der sie die erstinstanzlichen Klageanträge weiterverfolgt. Sie ist der Auffassung, ihr stünde ein entsprechendes Einsichtnahmerecht zumindest aus §§ 675, 666 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag zu. Die weiteren Eigentümer hätten an einer Auseinandersetzung mit dem Beklagten kein Interesse, sie habe aber einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Auskunft über die eingenommen und ausgegebenen Gelder.

II.

Die Kammer ist auch in Ansehung der Stellungnahme der Klägerin zum Hinweisbeschluss einstimmig zu der Überzeugung gelangt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung. Die angefochtene Entscheidung ist nicht zu beanstanden.

Zu Recht und mit zutreffender Argumentation hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Insoweit kann zur Begründung in vollem Umfang auf die Entscheidung des Amtsgerichts Bezug genommen werden. Die Berufung wendet sich hiergegen ohne Erfolg.

Ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte besteht nicht.

Die Klägerin macht einen Leistungsanspruch geltend, insoweit ist die derzeitige Rechtslage maßgeblich, so dass das WEG in der neuen Fassung Anwendung findet. Fragen des Übergangs vom alten zum neuen Recht in prozessualer Hinsicht stellen sich allerdings ohnehin nicht, denn die Klage wurde im Januar 2022 erhoben. Nach dem nunmehr anwendbaren Recht bestehen Rechtsbeziehungen der Eigentümer, jedenfalls auf Leistung, mit dem Verwalter nicht (mehr), derartige Ansprüche gegen den Verwalter kann nur noch der Verband geltend machen (vgl. zusammenfassend LG München I ZWE 2022, 280). Dies hat auch der BGH sogar für laufende Verfahren anerkannt (BGH NZM 2021, 561 Rn. 19).

Soweit die Klägerin weiter meint, sie sei mit dem Verwalter vertraglich verbunden, war dies bereits unter der Geltung des alten WEG-Rechts unzutreffend. Unmittelbare vertragliche Beziehungen bestehen und bestanden auch im alten

Recht nur zwischen dem Verwalter und der WEG. Inwieweit der Verwaltervertrag Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer entfaltet (näher Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 13 Rn. 89 ff. mwN), kann vorliegend dahinstehen, denn hieraus resultieren keine Leistungsansprüche. Soweit die Klägerin hiergegen geltend macht, der Verwalter verwalte Fremdgelder, ist dies zutreffend, allerdings war das Verwaltungsvermögen schon bisher (§ 10 Abs. 7 WEG aF, nun § 9a Abs. 3 WEG) dem Verband zugeordnet, dies betrifft auch die Instandhaltungsrücklage (näher Bärmann/Suilmann, 14. Aufl. 2018, WEG § 10 Rn. 335). Unmittelbare Ansprüche der Klägerin folgen hieraus jedenfalls nicht.

Im neuen WEG-Recht ist der Einsichtnahmeanspruch der Eigentümer in die Verwaltungsunterlagen mit § 18 Abs. 4 WEG abschließend geregelt. Soweit die Klägerin diesen Einsichtnahmeanspruch geltend macht, richtet sich der Anspruch gegen den Verband. Dieser wird aber nicht verklagt und kann nach dem Vortrag der Klägerin den Anspruch auch nicht erfüllen, weil der aktuelle Verwalter nicht die zur Einsicht begehrten Unterlagen von der Vorverwalterin bekommen hat. Ein entsprechender Herausgabeanspruch der Unterlagen, der wohl voranging geltend zu machen wäre, steht allerdings von Vorneherein nur dem Verband zu, denn diesem müssen bei Vertragsbeendigung die Verwaltungsunterlagen herausgegeben werden (näher Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 10 Rn. 194 ff.).

Entgegen der Auffassung der Klägerin steht dieser auch aus anderen Rechtsgründen kein Anspruch gegen den Beklagten zu.

Soweit die Klägerin ihren Anspruch auf den Rechenschaftsanspruch aus dem Verwaltervertrag stützt, besteht ein derartiger Anspruch zwar auch nach der Streichung von § 28 Abs. 4 WEG aF fort (vgl. nur LG Dortmund, Urteil vom 01.03.2022 – 1 S 172/21). Gläubiger dieses Anspruchs ist aber nicht der einzelne Wohnungseigentümer, sondern der Verband der Wohnungseigentümer (vgl. Jennißen, WEG, 7. Auflage 2021: § 28 Rn 21; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 10 RN 162). Auch insoweit stellen sich keine Übergangsfragen, denn der Beklagte war bis 31.12.2020 Verwalter und somit auch unter der Geltung des neuen Rechts. Die streitgegenständlichen Ansprüche wurden auch erstmals nach dem Ende der Verwalterbestellung im Jahre 2021 geltend gemacht.

Selbst nach früherer Rechtslage hätte der Anspruch im Übrigen gemäß § 28 Abs. 4 WEG a.F. nicht ohne Mehrheitsbeschluss der Eigentümer geltend machen können (vgl. Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 28 Rn 186).

Soweit die Klägerin meint, die anderen Eigentümer hätten an der ordnungsmäßigen Verwaltung kein Interesse und demzufolge, würde die Gemeinschaft Ansprüche gegen den ehemaligen Verwalter nicht geltend machen, führt dies nicht dazu, dass die Klägerin die Ansprüche selbst geltend machen kann. Insoweit muss sie Beschlüsse der Gemeinschaft herbeiführen und im Falle der Ablehnung ggf. im

Wege der Beschlussersetzungsklage gegen den Verband vorgehen. Eine Möglichkeit für den Verband zu klagen, sieht das neue Recht nicht vor, angesichts der Möglichkeit der Beschlussersetzungsklage besteht dazu auch kein Bedürfnis (näher Kammer NJW 2021, 643).

Nach alledem ist daher die Berufung zurückzuweisen. Gründe die Revision zuzulassen, liegen nicht vor. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97, 708 Nr. 10 S. 2, 711, 713 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49 GKG, insoweit wird zur Begründung auf den Hinweisbeschluss Bezug genommen.